

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第534號

上訴人 羅淑貞

訴訟代理人 張振興律師

複代理人 黃麗蓉律師

上訴人 羅際源

羅吳玉珍

羅錦星

羅偉

羅月雲

羅月華

羅月霞

羅惠英

羅育英

共 同

訴訟代理人 李路宣律師

被上訴人 弘寶建設開發有限公司

法定代理人 田愛君

訴訟代理人 黃文忠

江錫麒律師

複代理人 柯宏奇律師

訴訟代理人 王炳人律師

上列當事人間請求買賣契約瑕疵擔保責任事件，上訴人對於中華民國113年9月4日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第489號第一審判決提起上訴，本院於114年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人羅淑貞給付逾新臺幣96,550元本息、上訴人羅際源給付逾新臺幣230,885元本息、上訴人羅吳玉珍、羅月雲、羅錦星、羅偉、羅月華、羅月霞、羅惠英、羅育英連帶給付

01 逾於繼承被繼承人○○○之遺產範圍內330,009元本息，及該部  
02 分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。  
03 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。  
04 其餘上訴駁回。

05 第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人羅淑貞負擔  
06 百分之5、上訴人羅際源負擔百分之12、上訴人羅吳玉珍、羅月  
07 雲、羅錦星、羅偉、羅月華、羅月霞、羅惠英、羅育英於繼承被  
08 繼承人○○○之遺產範圍內連帶負擔百分之18，餘由被上訴人負  
09 擔。

10 事實及理由

11 一、被上訴人主張：

12 (一)坐落○○縣○○市○○段0000地號土地（重測前為○○段00  
13 00地號，下稱0000地號土地，以下同段土地、建物各以其地  
14 號、建號稱之）原為上訴人羅淑貞與上訴人羅際源、原審被  
15 告○○○、○○○及○○○等5人（下合稱上訴人等5人，前  
16 4人下另稱羅淑貞等4人）以應有部分依序各4分之1、8分之  
17 1、4分之1、4分之1、8分之1所共有，0000地號土地（重測  
18 前為○○段0000地號，與0000地號土地合稱系爭土地）原為  
19 羅淑貞所有，伊於民國110年7月16日及21日分別與上訴人等  
20 5人簽訂土地買賣契約書（下合稱系爭契約），就○○○、  
21 羅淑貞等4人各以每坪新臺幣（下同）204,184元（折計每平  
22 方公尺61,766元）、13萬元（折計每坪方公尺39,325元）向  
23 其等購買系爭土地，伊已將除如附表「保留價金」欄以外之  
24 價金給付予上訴人等5人，上訴人等5人亦已將系爭土地移轉  
25 登記予伊。詎伊於110年10月19日進場整地，竟遭鄰地0000  
26 地號（重測前為0000地號，下稱系爭鄰地）土地所有權人○  
27 ○○出面阻擋，嗣伊始得知0000、0000地號土地業經前地主  
28 即上訴人等5人之先人於77年間出具土地使用權同意書予系  
29 爭鄰地當時地主○○○，同意以各90.56、33.93平方公尺面  
30 積供系爭鄰地上之000建號房屋（重測前為0000建號，下稱  
31 系爭鄰屋）私設道路使用。伊已於110年11月5日發函通知上

01 訴人等5人上述系爭土地遭系爭鄰地地主主張私設道路之  
02 事。是系爭土地有權利瑕疵，且有減少價值、減少通常效  
03 用、減少契約預定效用之物之瑕疵，伊自得依民法第349  
04 條、第353條、第227條第1項、第226條第1項之權利瑕疵擔  
05 保及債務不履行規定，請求上訴人等5人賠償損害；亦得依  
06 民法第354條第1項前段、第359條物之瑕疵擔保規定，請求  
07 上訴人等5人減少價金；且因○○○已於112年7月12日死  
08 亡，是伊自得請求其繼承人即上訴人羅吳玉珍、羅月雲、羅  
09 錦星、羅偉、羅月華、羅月霞、羅惠英、羅育英等8人（下  
10 稱羅吳玉珍等8人）就其債務負連帶清償責任。

11 (二)又伊得請求賠償之損害及減少之價金，均為按系爭土地之瑕  
12 疵面積即上開供通行面積（0000地號土地並按上訴人等5人  
13 應有部分計算各自責任面積）、依上訴人等5人各自出售單  
14 價計算，再與尚未給付上訴人等5人之保留價金抵銷後，如  
15 原判決附表「抵銷後金額」欄所示。至系爭契約附件之分割  
16 前0000地號土地（下稱原0000地號土地）之登記謄本雖載  
17 有：「（權狀註記事項）○○段000建號之建築基地地號：  
18 ○○段0000，0000地號」（下稱系爭註記），然伊並無從據  
19 以得知系爭土地有上述同意供他人私設巷道使用之瑕疵；且  
20 上訴人等5人明知該瑕疵而故意不告知伊，復已保證系爭土  
21 地無瑕疵，是以，本件並無民法第355條物之瑕疵擔保責任  
22 免除規定之適用，亦無民法第365條6個月除斥期間之適用等  
23 情，爰依上開規定，提起本件訴訟，擇一請求：1. 羅淑貞、  
24 羅際源應分別給付被上訴人842,651元、380,185元，及均自  
25 更正聲明狀繕本送達翌日即113年1月20日起至清償日止，按  
26 年息百分5計算之利息。2. 羅吳玉珍等8人應連帶給付被上訴  
27 人634,217元，及自更正聲明狀繕本送達翌日起即113年1月  
28 20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審為被  
29 上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告，上訴人不  
30 服，提起上訴；○○○、○○○敗訴部分，未據上訴，已告  
31 確定）。並答辯聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人方面：

02 (一)羅淑貞則以：○○○已死亡，依民法第472條第4款規定，借  
03 用契約自可終止，而無權利瑕疵問題；且0000地號土地依建  
04 築法規本應退縮之範圍，亦無權利瑕疵可言。系爭契約附件  
05 之土地登記謄本既有系爭註記，被上訴人就上述所主張瑕疵  
06 應係明知或因重大過失而不知，且伊並未保證無瑕疵，亦非  
07 故意不告知瑕疵，是依民法第355條規定，伊自不負擔保之  
08 責。況被上訴人於通知伊所主張瑕疵後，並未於民法第365  
09 條所定6個月除斥期間內起訴請求，是已生權利喪失之效  
10 果，自不得再為請求。又0000地號土地依建築法規本應退縮  
11 之範圍，不應列入要求伊負責之瑕疵面積，且私設道路土地  
12 亦非全無價值等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不  
13 利於羅淑貞部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一  
14 審之訴及假執行之聲請均駁回。

15 (二)羅際源、羅吳玉珍等8人則以：系爭土地縱若因伊等先輩簽  
16 立土地使用權同意書予系爭鄰屋所有人而有私設道路存在，  
17 實係屬於公法上之使用限制，至多屬於物之瑕疵擔保責任、  
18 而非權利瑕疵擔保責任之範疇。系爭契約附件之原0000地號  
19 土地之登記謄本既有系爭註記，被上訴人就上述所主張瑕疵  
20 應係明知或因重大過失而不知，且伊等並未保證被上訴人可  
21 實際建築之面積，亦非明知而不告知瑕疵，是依民法第355  
22 條規定，伊等自不負擔保之責。又被上訴人於110年11月5日  
23 發函通知羅際源、○○○系爭土地之物之瑕疵狀況後，並未  
24 於6個月間內起訴主張減少價金，是依民法第365條規定，已  
25 逾除斥期間，不得再向伊等請求。且被上訴人並未舉證說明  
26 有何因所主張瑕疵所生之具體損害等語，茲為抗辯。並上訴  
27 聲明：(一)原判決不利於羅際源、羅吳玉珍等8人部分廢  
28 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之  
29 聲請均駁回。

30 三、本件經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷一第190頁）：

31 (一)兩造不爭執事項：

- 01 1. 被上訴人經營事業包含住宅及大樓開發租售業、不動產買  
02 賣、租售業等事業。
- 03 2. 被上訴人與上訴人等5人分別於110年7月16日及同年月21日  
04 簽訂系爭契約，向上訴人等人購買0000、0000地號土地，○  
05 ○○出售之價額為每坪204,184元（折計每平方公尺為61,76  
06 6元），羅淑貞等4人出售之價額為每坪130,000元（折計每  
07 平方公尺為39,325元）。
- 08 3. 被上訴人除保留對羅淑貞1,381,964元、○○○64,974元、  
09 ○○○161,732元、○○○225,367元及羅際源64,974元之價  
10 金外，已依約將其餘部分之價金給付其等。
- 11 4. 上訴人等5人已將其等分別就系爭土地之應有部分移轉登記  
12 予被上訴人。
- 13 5. ○○○於000年0月00日死亡，羅吳玉珍等8人為其繼承人，  
14 且均未拋棄繼承。
- 15 6. 上訴人等5人之先人曾於77年10月18日出具同意書，同意  
16 0000地號土地之面積合計90.56平方公尺(86.94+3.62=  
17 90.56)，及0000地號土地之面積33.93平方公尺，供給  
18 ○○○之000建號房屋（現所有權人為○○○）做為私設道  
19 路使用。
- 20 7. 0000地號土地於簽訂系爭契約時，其土地登記第一類謄本之  
21 土地標示部記載有：「○○段000建號之建築基地地號：○  
22 ○段0000、0000地號」（即系爭註記）。
- 23 8. 被上訴人曾於110年11月5日以○○○○○郵局00至00號存證  
24 信函，通知上訴人等5人排除0000、0000地號土地上5公尺私  
25 設道路通行權。
- 26 9. 原審卷一第401、403頁所示之土地使用權同意書及其內容。

27 (二) 爭執事項：

- 28 1. 被上訴人簽訂系爭契約時，是否知悉0000地號土地遭到他人  
29 實際使用為道路，而受相關行政法規限制？
- 30 2. 上訴人是否故意不告知系爭土地有供做他人私設道路使用之  
31 瑕疵？

01 3. 被上訴人得否就系爭土地，對上訴人主張權利瑕疵擔保責  
02 任？

03 4. 被上訴人得否就系爭土地，對上訴人主張物之瑕疵擔保責  
04 任？如可，是否已逾除斥期間？

05 5. 被上訴人請求：(1)羅淑貞、羅際源應分別給付被上訴人  
06 842,651元、380,185元，及均自更正聲明狀繕本送達之翌日  
07 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(2)羅吳玉珍等  
08 8人應連帶給付被上訴人634,217元，及自更正聲明狀繕本送  
09 達上訴人之翌日起至清償日止，按年息百分5計算之利息，  
10 有無理由？

11 四、得心證之理由：

12 (一)系爭土地存有同意供系爭鄰屋作私設道路使用之權利瑕疵，  
13 上訴人應負權利瑕疵擔保責任：

14 1. 按所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣  
15 人係擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利  
16 及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利  
17 完整無缺或權利存在之謂；與所謂物之瑕疵擔保，乃物之出  
18 賣人就其物本身應擔保其物無滅失或減少其價值、通常效用  
19 或契約預定效用之瑕疵之謂，迥不相同（最高法院96年度台  
20 上字第2617號、111年度台上字第2441號判決意旨參照）。  
21 又所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分  
22 其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文；故  
23 以土地為買賣標的物者，出賣人自應擔保第三人對買受人就  
24 該土地不得主張有全部或一部之使用權，否則即難謂買受人  
25 取得之所有權完整無缺。茲查，依羅淑貞、○○○、羅際源  
26 （下稱羅淑貞等3人）與被上訴人簽訂之系爭契約第6條第1  
27 項約定：賣方（即羅淑貞等3人，下同）擔保本契約標的之  
28 產權清楚，絕無一物數賣或被限制登記或與他人爭訟「及被  
29 占用」或租賃等問題（見原審卷一第24至25、41、91頁），  
30 是以，羅淑貞等3人自應擔保其等所出售之系爭土地未被他人  
31 使用，否則，即難謂被上訴人取得系爭土地之所有權完整

01 無缺。

- 02 2. 經查，原0000地號土地於簽訂系爭契約時，其土地登記第一  
03 類謄本之土地標示部其他登記事項記載有：「○○段000建  
04 號之建築基地地號：○○段0000、0000地號」，而0000地號  
05 土地部分則無此記載，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項  
06 7.），並有各該土地登記第一類謄本在卷可按（見原審卷一  
07 第429、431頁），可見原0000地號土地有供系爭鄰屋之建築  
08 基地使用。嗣原0000地號土地於110年8月20日分割增加  
09 0000-0地號土地，並將系爭註記轉載於0000-0地號土地登記  
10 謄本其他登記事項上，分割後之0000地號土地則無系爭註記  
11 之記載，有分割後之各該土地登記第一類謄本可稽（見原審  
12 卷一第341至345頁）。參照系爭鄰屋之建築套繪圖所示（見  
13 原審卷二第189頁），其建築基地之法定空地係坐落於該圖  
14 示0000地號土地綠色區塊，另有劃設私設道路之橘色區塊坐  
15 落0000、0000等地號土地接臨道路（現為○○街，見本院卷  
16 一第93頁空照圖）通行。而上訴人等5人之先人曾於77年10  
17 月18日出具同意書，同意0000地號土地之面積合計90.56平  
18 方公尺（ $86.94 + 3.62 = 90.56$ ），及0000地號土地之面積  
19 33.93平方公尺，供給○○○之000建號房屋（現所有權人為  
20 ○○○）做為私設道路使用，為兩造所不爭執（見兩造不爭  
21 執事項6.），並有土地使用權同意書在卷可稽（見原審卷一  
22 第401至403、443至445頁）。足見系爭土地上開範圍早於77  
23 年間，經上訴人等5人之先人同意供○○○之系爭鄰屋作為  
24 私設道路使用以申請建築許可，而得據以就系爭土地上開範  
25 圍主張其使用權，揆諸前段說明，被上訴人就其買受取得系  
26 爭土地之所有權能即非完整無缺而有權利瑕疵（下稱系爭權  
27 利瑕疵），上訴人辯稱僅屬物之瑕疵擔保責任，而非權利瑕  
28 疵擔保責任云云，委無可採。
- 29 3. 上訴人雖主張○○○已死亡，得依民法第472條第4款規定終  
30 止契約，被上訴人得要求返還該占有之土地等語，然查，依  
31 系爭契約第4條第4項前段約定：賣方同意如有他人主張或設

01 定他項權利、借貸、界址糾葛或占有關係，除本契約另有訂  
02 定外，應由賣方負責於買方通知之日起15日內速予理清，否  
03 則以違約處理。及第6條第2項前段約定：本契約標的，如有  
04 他人主張權利或產權發生糾紛時，賣方除本契約另有約定  
05 外，應負責於尾款付清前，依買方所通知之期限內全部排除  
06 （見原審卷一第24至25、39至41、89至91頁），基此，就前  
07 段所述權利瑕疵情形，即應由上訴人負責排除之。而被上訴  
08 人曾於000年00月0日以○○○○○郵局00至00號存證信函，  
09 通知上訴人等5人排除0000、0000地號土地上5公尺私設道路  
10 通行權，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項8.），並有該  
11 存證信函可稽（見原審卷一第119至147頁），然迄未排除  
12 之。前經上訴人等5人訴請解除系爭鄰屋建築基地就0000、  
13 0000-0、0000地號土地所為套繪管制，亦經原審法院111年  
14 度訴字第360號判決其等敗訴確定在案，有該案判決（見本  
15 院卷一第129至136頁）及卷宗可稽，可徵系爭鄰屋使用系爭  
16 土地做私設道路之目的猶存。此外，復未據上訴人舉證證明  
17 系爭土地前揭私設道路使用關係業經合法終止事實，上訴人  
18 空言得終止該私設道路使用契約，被上訴人得要求返還該占  
19 用之土地云云，亦屬無據。

- 20 4. 上訴人又辯稱被上訴人為專業建商，依0000地號土地登記謄  
21 本所載系爭註記事項，應可知悉系爭土地存有系爭權利瑕疵  
22 等語；惟查，於簽訂系爭契約時，僅有原0000地號土地登記  
23 第一類謄本之土地標示部其他登記事項記載有系爭註記，  
24 0000地號土地部分則無此記載，嗣系爭註記轉載於原0000地  
25 號土地分割後所新增之0000-0地號土地登記謄本其他事項  
26 上，分割後之0000地號土地則無系爭註記之記載，已如前2.  
27 段所述，經本院函詢苗栗縣苗栗地政事務所上情之緣由，該  
28 所於000年0月00日以苗地二字第0000000000號函示說明：  
29 0000地號土地係為系爭鄰屋使用執照之「私設道路」範圍，  
30 僅供通行使用，「非」屬該使用執照之法定空地基地範圍。  
31 故（分割後）0000地號土地其他登記事項無註記為系爭鄰屋

01 之建築基地地號等語（見本院卷一第237至254頁）。可見系  
02 爭權利瑕疵所在私設道路範圍，並非系爭註記所載建築基地  
03 範圍，此徵諸同為私設道路範圍所在之0000地號土地無系爭  
04 註記登記事項亦明，則系爭土地有無遭套繪為其他土地之建  
05 築基地，與其是否供做鄰地之私設道路使用，係屬二事，被  
06 上訴人自無從自0000地號土地登記謄本所載系爭註記事項得  
07 知系爭權利瑕疵存在。況上訴人一再自陳其等亦不知悉系爭  
08 土地存有系爭權利瑕疵，衡情應未告知被上訴人該節，基於  
09 同一系爭註記事項之事實基礎，身為系爭土地原所有權人之  
10 上訴人既猶諉言不知，何能據此推認被上訴人為明知，豈非  
11 自相矛盾。再者，依系爭契約第6條第4項約定：本契約標的  
12 物賣方應切結未曾提供申請建築使用或用作法定空地，賣方  
13 應申請土地無建築套繪證明（見原審卷一第25、41、91  
14 頁）。則系爭土地有無經申請建築使用或用作法定空地乙  
15 節，應由賣方即所有權人之上訴人負責查明或說明之，而非  
16 被上訴人，然上訴人不爭執其等未切結上情及申請無建築套  
17 繪證明（見本院卷一第186頁），被上訴人於簽訂系爭契約  
18 時自無從知悉系爭土地存有系爭權利瑕疵；此外，上訴人復  
19 未提出其他證據證明以實其說。是上訴人主張被上訴人於簽  
20 訂系爭契約時，已知悉系爭土地存有系爭權利瑕疵，伊等不  
21 負權利瑕疵擔保責任乙節，尚屬無據。揆諸前1.段說明，上  
22 訴人應就系爭權利瑕疵對被上訴人負權利瑕疵擔保之責。

23 (二)被上訴人得依債務不履行之規定請求損害賠償：

- 24 1. 按出賣人不履行權利瑕疵擔保之義務者，買受人得依關於債  
25 務不履行之規定行使其權利，民法第353條定有明文。此所  
26 謂行使關於債務不履行所生之權利者，即契約解除權、違約  
27 金請求權、損害賠償請求權等是（民法第353條立法理由參  
28 看）。又出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責  
29 任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最  
30 高法院89年度台上字第1538號判決意旨參照）。又按因可歸  
31 責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給

01 付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之  
02 事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償。民法第227  
03 條第1項、第226條第1項亦有明文。

04 2. 上訴人雖辯稱伊等亦不知悉系爭權利瑕疵存在等語，然出賣  
05 人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣人  
06 對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要，縱使上訴人並非明  
07 知該瑕疵存在，亦無從解免其等應負之權利瑕疵擔保責任。  
08 又民法第365條固規定：買受人因「物有瑕疵」，而得解除  
09 契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第  
10 356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5  
11 年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告  
12 知瑕疵者，不適用之。然「物之瑕疵」擔保責任與不完全給  
13 付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各  
14 不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行  
15 責任，而請求其賠償損害時，無民法第365條除斥期間規定  
16 之適用。債權人依民法第227條不完全給付之規定請求債務  
17 人賠償損害，應適用民法第125條一般請求權15年時效之規  
18 定（最高法院92年度台上字第882號、94年度台上字第2352  
19 號、97年度台上字第280號判決意旨參照）。查本件上訴人  
20 就系爭權利瑕疵應負權利瑕疵擔保責任，而非物之瑕疵擔保  
21 責任，已如前(一)、2.段所述，被上訴人依前段所揭民法第  
22 353條、第227條第1項、第226條第1項（即關於債務不履行  
23 之規定，見原審卷一第191至193頁）行使其損害賠償請求權  
24 利，自無民法第365條除斥期間規定之適用，上訴人辯稱被  
25 上訴人請求已逾除斥期間乙節，亦無可採。

26 3. 再按出賣人所負權利瑕疵擔保責任，乃就其出賣之標的物，  
27 擔保其權利無缺及存在，故其損害金額，應按買賣雙方約定  
28 該買賣標的物或權利應有之價值計算（最高法院106年度台  
29 上字第1364號判決意旨參照）。當事人已證明受有損害而不  
30 能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情  
31 況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明

01 文。經查，系爭土地存有同意供系爭鄰屋作私設道路使用之  
02 權利瑕疵，已如前(一)段所述，則被上訴人受此限制而未能  
03 完整使用、收益該道路使用範圍，堪認系爭土地價值因此受  
04 有減損。上訴人雖辯稱0000地號土地並無被套繪之情形，需  
05 退縮1.15公尺乃建築技術規則之規定，被上訴人並未受損等  
06 語，然依苗栗縣政府000年0月0日府商建字第0000000000號  
07 函示說明：系爭土地為77栗建管苗字第00000號（即系爭鄰  
08 屋）使用執照之私設通路，該執照依建築技術規則第2條規  
09 定設置5公尺寬之私設通路連接至建築線，其私設通路範圍  
10 所涉及之土地為0000-0、系爭土地、0000等4筆地號土地，  
11 除0000地號土地為該執照之建築基地外，其餘3筆地號土地  
12 皆附有私設通路之土地使用同意書；依原核准卷宗資料所  
13 示，0000地號土地應留設距0000土地1.15公尺之寬度，長度  
14 為29~30公尺等語，並檢附該使用執照、土地使用同意書、  
15 地籍圖謄本、面積計算表、配置圖、建築線指示申請書圖等  
16 申請核准資料為憑（見本院卷一第353至387頁），可見0000  
17 地號土地應留設1.15公尺寬之私設道路使用範圍，係基因於  
18 為系爭鄰屋申請指定建築線之建築許可而來，與被上訴人取  
19 得系爭土地後如何為建築規劃無關。而除系爭土地外，被上  
20 訴人亦同時自○○○買受0000地號土地南側鄰地即0000地號  
21 土地（見原審卷一第69、85頁），參照上開土地之地籍圖、  
22 位置圖、空照圖、系爭鄰屋之套繪圖、申請圖示（見原審卷  
23 一第85頁、卷二第189頁，本院卷一第60、93、252、301、  
24 381頁），被上訴人所買受之0000、0000地號土地之西南側  
25 接臨現有道路○○街或8公尺計畫道路而得對外通行，上訴  
26 人並未舉證證明被上訴人就其日後建築規劃，亦有於上開  
27 0000地號土地北側所留設1.15公尺寬之私設道路使用範圍內  
28 退縮始得指定建築線之必要，上訴人上開所辯，難認可採。

29 4. 基上，堪認被上訴人就系爭權利瑕疵致減少系爭土地價值而  
30 受有損害，惟未據被上訴人聲請鑑定其損害數額，茲參酌上  
31 訴人所提被上訴人當時為向上訴人等5人議價購買包括系爭

01 土地等多筆土地，而出具之買方議價委託書所附買賣土地附  
02 表所示（見本院卷一第59、315頁），各筆買賣標的土地依  
03 地目為建地、畸零地、道路用地而有高低不同之每坪單價依  
04 序為132,000元、10萬元、36,328元，其中0000、0000地號  
05 土地均列為建地計價，另有0000、0000地號土地列為道路用  
06 地計價。而依①羅淑真、②○○○、③羅際源各自與被上訴  
07 人所簽訂之系爭契約附件計價表所示，分別約定：①羅淑貞  
08 部分（見原審卷一第33頁）：0000、0000地號土地（建地）  
09 每坪價格13萬元，0000、0000（道路用地）每坪價格22,000  
10 元；②○○○部分（見原審卷一第49頁）：0000地號土地  
11 （建地）每坪價格204,184元，0000、0000（道路用地）每  
12 坪價格6萬元；③羅際源部分（見原審卷一第99頁）：0000  
13 地號土地（建地）每坪價格13萬元，0000、0000（道路用  
14 地）每坪價格22,000元，此亦為兩造所不爭執（見本院卷一  
15 第441頁），足見兩造就約定買賣標的土地之買賣價金依其  
16 為建地或道路用地之價值有所不同，縱為道路用地，仍有相  
17 當價值，被上訴人主張逕按系爭土地（建地）單價全額計算  
18 認列所受損害，洵非可採。基上，兩造約定之上開建地、道  
19 路用地每坪價格之價差為：①羅淑貞部分：每坪價差  
20 108,000元（計算式： $130,000-22,000=108,000$ ）；  
21 ②○○○部分：每坪價差144,184元（計算式： $204,184-$   
22  $60,000=144,184$ ）；③羅際源部分：每坪價差108,000元  
23 （計算式： $130,000-22,000=108,000$ ）。則就0000、0000  
24 地號土地如附表所示之系爭權利瑕疵面積，按附表所示上訴  
25 人等5人出賣範圍及上開每坪價差，計算得①羅淑真、  
26 ②○○○、③羅際源之瑕疵面積價差總額（即附表「責任總  
27 價金」欄所示）各為：① 1,848,142元、②493,729元、  
28 ③369,824元，此亦為兩造所不爭執（見本院卷一第443、卷  
29 二第64至65頁）。然衡諸系爭土地固存有供私設道路使用之  
30 系爭權利瑕疵，然系爭土地本得供建築使用，究非如0000、  
31 0000地號土地之計劃道路用地屬性（圖示見本院卷一第60、

93、252、301、381、383頁），其土地價值應較單純計劃道路用地為高，再酌以卷附系爭土地於本件買賣當年度之土地公告現值（見原審卷一第429、431頁），該私設道路使用部分自仍有相當土地價值，且係供通行使用，並參酌兩造系爭契約所約定上開建地、道路用地價格比例、系爭土地現場照片、街景圖所示使用情形、所在位置、周圍交通聯絡、被上訴人所提指定建築線圖說等一切情形（見本院卷一第35、93至105頁、卷二第49頁），認以上開①1,848,142元、②493,729元、③369,824元之價差均認列為系爭權利瑕疵損害，尚屬過高，上訴人復陳明同意由法院依民事訴訟法第222條規定酌定之（見本院卷二第65頁），爰審酌以上各情，認系爭權利瑕疵損害數額以上開價差之8成數額即如附表「酌定後責任總價金」欄所示：①1,478,514元（計算式： $1,848,142 \times 0.8 = 1,478,514$ ，元以下四捨五入，下同）、②394,983元（計算式： $493,729 \times 0.8 = 394,983$ ）、③295,859元（計算式： $369,824 \times 0.8 = 295,859$ ）定之。而被上訴人除保留對①羅淑貞1,381,964元、②○○○64,974元、③羅際源64,974元之價金外，已依約將其餘部分之價金給付其等，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項3.）。則被上訴人就系爭權利瑕疵損害所得請求之金額，經被上訴人主張與其各應給付①羅淑真、②○○○、③羅際源上開保留價金抵銷後，計算如附表「抵銷後金額」欄所示：①96,550元、②330,009元、③230,885元。

5. 又查○○○於000年0月00日死亡，羅吳玉珍等8人為其繼承人，且均未拋棄繼承（見兩造不爭執事項5.），依民法第1153條第1項規定，對於○○○之債務，以繼承所得遺產為限，負連帶清償責任。從而，被上訴人主張系爭土地存有系爭權利瑕疵，上訴人應負權利瑕疵擔保責任，且其瑕疵不能排除，依民法第349條、第353條及第227條第1項準用給付不能之規定請求①羅淑真、③羅際源賠償所受損害①96,550元、③230,885元，及②羅吳玉珍等8人應於繼承被繼承人

01 ○○○之遺產範圍內連帶賠償②330,009元，應予准許。至  
02 被上訴人另依物之瑕疵擔保規定請求減少價金，縱亦有據，  
03 惟就其減價數額之審酌仍同前段所述情形及範疇，經核不能  
04 受更有利之判決，爰無再予審究之必要，併此敘明。

05 五、綜上所述，被上訴人依民法第349條、第353條及第227條第1  
06 項之規定，請求羅淑真、羅際源分別給付96,550元、  
07 230,885元，羅吳玉珍等8人於繼承被繼承人○○○之遺產範  
08 圍內連帶給付330,009元，及均自民事更正聲明狀繕本送達  
09 (見原審卷一第471、472頁)翌日即113年1月20日起至清償  
10 日止，按年息百分之5計算之利息部分，洵屬有據，應予准  
11 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超  
12 過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上  
13 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，  
14 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部  
15 分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳  
16 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應  
17 駁回其上訴。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
22 主文。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日  
24 民事第五庭 審判長法官 黃綵君  
25 法官 陳宗賢  
26 法官 吳崇道

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 書記官 陳宜屏

30 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日

01  
02

附表：

0000地號土地						
登記面積	000.0m <sup>2</sup> (1平方公尺=0.3025坪)					
權利瑕疵總面積	00.00m <sup>2</sup>					
共有人	羅淑貞	○○○繼承人	○○○	○○○	羅際源	合計
出賣範圍	1/4	1/8	1/4	1/4	1/8	1/1
責任面積	22.64 m <sup>2</sup>	11.32m <sup>2</sup>	22.64m <sup>2</sup>	22.64m <sup>2</sup>	11.32m <sup>2</sup>	90.56 m <sup>2</sup>
責任價金	739,649	493,729	未上訴	未上訴	369,824	
0000地號土地						
登記面積	000.00m <sup>2</sup>					
權利瑕疵總面積	00.00m <sup>2</sup>					
共有人	羅淑貞					
出賣範圍	1/1					
瑕疵面積	33.93m <sup>2</sup>					
責任價金	1,108,493					
出賣人	羅淑貞	○○○繼承人	○○○	○○○	羅際源	備註
責任總價金	1,848,142	493,729	未上訴	未上訴	369,824	

(續上頁)

01

酌定後責任 總價金(上欄 數額×0.8)	1,478,514	394,983	未上訴	未上訴	295,859	
保留價金	1,381,964	64,974	未上訴	未上訴	64,974	
抵銷後金額	96,550	330,009	未上訴	未上訴	230,885	